

Musterschreiben Schadensmeldung an Verwaltung und Präsident

Zur freien Verwendung durch Wohnungseigentümer auf den Kanaren · deutsche Fassung zum Verständnis,
spanische Fassung zum Versenden · Stand September 2026

Anleitung — bitte vor dem Ausfüllen lesen

An wen? Immer an **beide**: die Verwaltung (Administrador) und den Präsidenten. Der Präsident ist das Vertretungsorgan der Gemeinschaft (Art. 13 LPH) — erst mit seiner Kenntnis ist die Gemeinschaft informiert.

In welcher Sprache? Auf Spanisch. Die Verwaltung ist spanisch; ein deutsches Schreiben kann später als „nicht verstanden“ behandelt werden. Die deutsche Fassung dient nur Ihrem eigenen Verständnis.

Wie versenden? Per E-Mail mit Lesebestätigung und zusätzlich per WhatsApp an den Präsidenten. Wer es beweissicher will: zusätzlich per **bufofax** — das ist der spanische Zustellnachweis, den Gerichte anerkennen.

Ein Schreiben pro Schaden. Nicht mehrere Vorgänge zusammenfassen. Jeder Schaden ist ein eigener Vorgang mit eigenem Datum, eigener Frist und eigener Versicherungsnummer.

Was beilegen? Fotos mit Datum, möglichst Übersicht **und** Detail. Bei wiederkehrenden Schäden: Liste der früheren Vorfälle mit Datum.

Wichtig: Beschreiben Sie, **was Sie sehen** — nicht, was Sie vermuten. „Wasseraustritt an der Decke unterhalb der Steigleitung“ ist gut. „Die Leitung ist kaputt, weil nie gewartet wurde“ ist eine Bewertung und schwächt das Schreiben.

A · Deutsche Fassung (nur zum Verständnis)

Betreff: Schadensmeldung und Aufforderung zur Instandsetzung — Wohnung/Lokal Nr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit melde ich einen Schaden in meinem Sondereigentum, dessen Ursache im Gemeinschaftseigentum liegt.

1. Angaben zum Vorgang

Objekt / Wohnanlage: _____, Wohnung/Lokal Nr. _____

Eigentümer: _____

Datum der Feststellung: _____

2. Beschreibung

____ (Was ist zu sehen? Wo genau? Seit wann? Umfang?)

3. Ursache, soweit erkennbar

____ (z. B.: Wasseraustritt aus der gemeinschaftlichen Steigleitung /
Feuchtigkeitseintritt von der darüberliegenden Terrasse / Abplatzung an einem Betonbauteil)

4. Frühere Vorfälle am selben Ort

____ (Datum, was wurde damals gemacht — falls zutreffend)

5. Ich fordere Sie hiermit auf:

- a) den Schaden innerhalb von **zehn Tagen** zu besichtigen und die Besichtigung zu terminieren;
- b) die **Ursache** im Gemeinschaftseigentum zu beheben — nicht nur den sichtbaren Folgeschaden;
- c) den Vorgang **der Gebäudeversicherung der Gemeinschaft zu melden** und mir Versicherer, Policennummer und Schadensnummer mitzuteilen;
- d) mir eine **Eingangsbestätigung** dieses Schreibens zu übersenden.

6. Vorbehalt

Für den Fall, dass die Ursache nicht innerhalb von **30 Tagen** behoben wird, behalte ich mir sämtliche Rechte vor — insbesondere den Ersatz weiterer Schäden, der Kosten einer fachlichen Schadensfeststellung sowie eines Nutzungsausfalls.

Diese Meldung erfolgt zur Wahrung von Fristen; die Frist für Ansprüche gegenüber der Versicherung beträgt zwei Jahre ab Schadenseintritt.

Mit freundlichen Grüßen

____, den _____

B · Spanische Fassung — diese versenden

Asunto: Comunicación de siniestro y requerimiento de reparación — Vivienda/Local n.º

Estimados señores:

Por medio del presente comunico un daño producido en mi propiedad privativa cuyo origen se encuentra en elementos comunes del edificio.

1. Datos del expediente

Inmueble / Comunidad: _____, vivienda/local n.º _____

Propietario/a: _____

Fecha de constatación: _____

2. Descripción de los daños

3. Origen, en la medida en que resulta apreciable

____ (p. ej.: fuga en montante comunitario de agua caliente sanitaria / filtración
procedente de la terraza superior / desprendimiento en elemento de hormigón)

4. Incidencias anteriores en el mismo punto

_____ (fecha y actuación realizada en su caso)

5. Requerimiento

Les requiero formalmente para que:

- a) procedan a **inspeccionar** los daños en el plazo de **diez días**, fijando fecha de visita;
- b) subsanen la **causa** situada en elementos comunes, y no únicamente el daño visible derivado de ella;
- c) **den parte del siniestro al seguro del edificio** de la Comunidad y me comuniquen la compañía aseguradora, el número de póliza y el número de expediente del siniestro;
- d) me remitan **acuse de recibo** del presente escrito.

6. Reserva de acciones

Para el caso de que la causa no quede subsanada en el plazo de **treinta días**, me reservo expresamente cuantas acciones me correspondan en Derecho, en particular la reclamación de los daños ulteriores, de los gastos de peritación técnica y de la pérdida de uso.

La presente comunicación se efectúa a efectos de interrupción de plazos. Se hace constar que el plazo de prescripción de las acciones derivadas del contrato de seguro por daños materiales es de **dos años** desde el siniestro (art. 23 de la Ley 50/1980, de Contrato de Seguro), y que el asegurador está obligado a satisfacer el importe mínimo de lo que pueda deber dentro de los **cuarenta días** desde la declaración del siniestro (art. 18 LCS).

Atentamente,

_____, a _____ de _____ de 20 _____

Checkliste vor dem Absenden

☐ Fotos mit Datum, Übersicht **und** Detail ☐ Beide Empfänger (Verwaltung **und** Präsident) ☐
Spanische Fassung verwendet ☐ Datum der Feststellung eingetragen ☐ Frühere Vorfälle aufgeführt,
falls vorhanden ☐ Kopie für die eigenen Unterlagen gesichert ☐ Kalendereintrag: Nachfassen nach 10
Tagen, erneut nach 30 Tagen

Dieses Musterschreiben ist eine allgemeine Hilfestellung und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Für verbindliche Auskünfte ist eine Abogada oder ein Abogado (Rechtsanwältin oder Rechtsanwalt) hinzuzuziehen.